

Príloha č.2 k zmluve o výkone správy

Postup pri obstarávaní tovarov a služieb

Článok I. Základné pojmy

V zmysle zák. NR SR č. 182/93 Z. z. v platnom znení, sa rozumie:

1. Spoločnými časťami domu - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami domu - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
3. Príslušenstvom domu - oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu.
4. Prevádzkou - činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
5. Údržbou - činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
6. Opravou - odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu.
7. Rekonštrukciou – zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
8. Modernizáciou – obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Článok II. Postupy pri obstarávaní

1. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci prevádzky bytového domu :

- povinné revízie, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, protipožiarnych zariadení a iných zariadení zákonom stanovenými v bytovom dome (vodomery na SV, TÚV, prehliadky vykurovacej sústavy za odberným miestom, kontrola komínov a pod.), zabezpečuje správca (BD SNV),

ako prevádzkovateľ pravidelne podľa plánu a lehôt stanovených v príslušných predpisoch.

- tieto tovary a služby zabezpečuje správca vlastnými zamestnancami, ak má na to oprávnenie a kapacity v cenách podľa aktuálneho Sadzobníka poplatkov a cien prác
- ak správca nemá oprávnenie, resp. nemá kapacity, vyberie dodávateľa podľa osobitného postupu
- ak na výbere dodávateľa trvajú vlastníci bytov a NP, postupuje sa podľa č. II, bod 2 tohto postupu

2. Postup pri obstaraní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv vyhradených technických zariadení bytového domu:

- odstránenie zistených nedostatkov servisnou kontrolou, revíziou a odbornou prehliadkou a skúškou vyhradených technických zariadení domu v spoločných priestoroch a zariadeniach domu zabezpečí správca v lehote stanovenej odborným pracovníkom vlastnými zamestnancami, alebo
- osobu alebo firmu na odstránenie nedostatkov zabezpečí správca, alebo
- pokiaľ osobu alebo firmu chce zabezpečiť zástupca vlastníkov bytov, predloží správcovi základné a povinné údaje o dodávateľovi (identifikačné údaje, oprávnenie podnikat', odbornú spôsobilosť a pod.) a termín, do ktorého budú nedostatky odstránené
- správca zabezpečí objednanie prác

3. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu do výšky kompetencií zástupcov vlastníkov bytov a NP schválených na schôdzi vlastníkov:

Zástupca vlastníkov:

- predloží požiadavku na vykonanie prác
- vyhladá dodávateľa s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením, resp. požiadava o vyhľadanie dodávateľa správcu
- dohodne s dodávateľom rozsah a cenu prác, o tom informuje pracovníka príslušného úseku správcu
- po dokončení prác odsúhlasí vykonané práce s dodávateľom za účasti zástupcu správcu a odsúhlasí správcovi doručení faktúru.

4. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu nad výšku kompetencií zástupcov vlastníkov bytov a NP schválených na schôdzi vlastníkov:

- vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP schvália zámer prác
- správca osloví vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá zástupcovi vlastníkov bytov
- zástupca vlastníkov cenové ponuky zverejní na mieste v dome obvyklom, resp. spôsobom v dome obvyklom oznámi, kde sú ponuky uložené

- vlastníci bytov na nasledujúcej schôdzi vlastníkov bytov a NP vyberú a schvália najvýhodnejšiu cenovú ponuku, resp. schvália komisiu na výber zhotoviteľa
- výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov, resp. splnomocnia na to komisiu, ktorá vyberie zhotoviteľa, potvrdí rozpočtový náklad a spracuje zápis z výberu zhotoviteľa a doručí správcovi
- správca uzatvorí zmluvu o dielo s vybraným dodávateľom
- ak vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP priamo zadajú práce jednému dodávateľovi bez predchádzajúceho výberu, toto rozhodnutie vlastníkov bytov je pre správcu záväzné
- po dokončení prác zástupca vlastníkov a zástupca správcu odsúhlasí vykonané práce zápisom v preberacom protokole a potvrdí dodávateľom vystavenú faktúru.

5. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania rekonštrukcie a modernizácie bytového domu :

- na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP (na schôdzi vlastníkov, resp. písomného hlasovania) osloví správca vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá zástupcovi vlastníkov
- cenové ponuky zástupca vlastníkov zverejní na mieste v dome obvyklom, resp. spôsobom v dome obvyklom oznámi, kde sú ponuky uložené
- vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov a NP vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku
- pre obnovu bytového domu správca vypracuje osobitný predpis – súťažné podklady, podľa ktorých sa vyžaduje predloženie cenových ponúk správcovi v zalepených obálkach. V tom prípade výberu zhotoviteľa sa zúčastňuje komisia pozostávajúca z vlastníkov bytov a NP poverených schôdzou vlastníkov bytov a NP a zástupcov správcu.
- výber dodávateľa potvrdia vlastníci bytov a NP uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a splnomocnia správcu k podpísaniu zmluvy o dielo
- ak vlastníci bytov a NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP priamo zadajú práce jednému dodávateľovi bez predchádzajúceho výberu, toto rozhodnutie vlastníkov bytov je pre správcu záväzné
- správca uzatvorí zmluvu o dielo s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác odsúhlasí vykonané práce zápisom v preberacom protokole a potvrdí dodávateľom vystavenú faktúru.

6. Cena diela podľa zmluvy o dielo je maximálna, nie je možné ju prekročiť, iba s výnimkou zmien kvalitatívnych, alebo zmien rozsahu prác, čo musí byť odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov, resp. zástupcami vlastníkov bytov v rámci ich kompetencií. Prípadné zmeny musia byť predmetom podpísania dodatku k zmluve o dielo.